Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 **Integrale visie op de woningmarkt**

Nr. 276 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 september 2016

Hierbij reageer ik, mede namens de Minister van Financiën, op de motie die door de leden Ronnes en Omtzigt (CDA) (Kamerstuk 32 847, nr. 266) is ingediend tijdens het VAO Hypotheekverstrekking van 6 september. De motie verzoekt de regering in gesprek te gaan met hypotheekverstrekkers en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) om het mogelijk te maken dat boetevrije aflossingsdelen gebruikt worden om de hypotheek stapsgewijs over te zetten naar een lager rentetarief.

Hypotheekovereenkomst

De hypotheekverstrekker en consument hebben zich middels de hypotheekovereenkomst aan elkaar verbonden voor de afgesproken rentevastperiode en het bijbehorende rentetarief. Beide partijen verwachten van elkaar dat de afspraken worden nageleefd. Veel consumenten geven de voorkeur aan een rentevastperiode, omdat dit als voordeel heeft dat de consument verzekerd is van stabiele en voorspelbare maandlasten. Het vastleggen van de rente betekent per definitie dat de kans bestaat dat de marktrente hoger of lager komt te liggen dan het afgesproken rentetarief. De bescherming die de rentevastperiode biedt tegen lastenstijgingen heeft als keerzijde dat een dalende marktrente, zoals nu het geval is, niet leidt tot lagere maandlasten tijdens de rentevastperiode.

Consumenten met een lopende overeenkomst met een hoger afgesproken rentetarief hebben weliswaar hogere maandlasten, maar hebben wel de afgelopen jaren zekerheid genoten door de rentevastperiode. Wanneer de rentevastperiode op korte termijn afloopt, zullen de maandlasten vaak alsnog dalen. Ook bij verhuizen kan de consument de hypotheek meestal zonder extra kosten aflossen en een nieuwe hypotheek tegen een lager rentetarief aangaan.

Wanneer de rentevastperiode de komende jaren nog doorloopt en de consument geen verhuisplannen heeft, kan hij of zij de hypotheekovereen-

kst-32847-276
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

komst openbreken en na betaling van een vergoeding («boeterente») oversluiten naar een lager rentetarief. Deze vergoeding compenseert de hypotheekverstrekker voor het financiële nadeel dat hij ondervindt doordat de rentevasteperiode voortijdig wordt afgebroken. De betaalde vergoeding is fiscaal aftrekbaar. Als de hypotheekverstrekker rentemiddeling aanbiedt, kan de consument ook overwegen om hiervoor te kiezen om de maandlasten te verlagen. Inmiddels bieden de meeste hypotheekverstrekkers rentemiddeling aan.

Hypotheekverstrekkers bieden tevens de mogelijkheid om jaarlijks 10 tot 20% boetevrij af te lossen. Zoals de leden Ronnes en Omtzigt aangeven is het hierdoor mogelijk om de hypotheek in 5 tot 10 stappen over te sluiten. Zowel de fiscale regelgeving als de Regeling Hypothecair Krediet belemmeren een dergelijke stap toe niet.

Oversluiten in de praktijk

Het is niet zondermeer zeker of oversluiten in hypotheekdelen in alle gevallen (financieel) aantrekkelijk is voor de consument. Oversluiten in hypotheekdelen leidt tot een complexe situatie voor de consument, aangezien deze zo meerdere hypotheekovereenkomsten aangaat, met verschillende rentetarieven en mogelijk ook verschillende hypotheekvoorwaarden. Hypotheekverstrekkers dienen zich vanuit hun zorgplicht ervan te verzekeren dat de nieuwe hypotheekovereenkomst verantwoord is en passend is bij de persoonlijke situatie van de consument. Mogelijk dient voor het in stappen oversluiten van hypotheekdelen zodoende meerdere malen een (deel)advies, met bijbehorende kosten, te worden afgenomen. Daarnaast maakt de consument bij oversluiten ook kosten voor de afhandeling voor ieder nieuw hypotheekdeel en notariskosten voor het inschrijven van de nieuwe hypotheekakte. Deze kosten kunnen het oversluiten onaantrekkelijk maken. De consument moet immers de kosten direct voldoen, terwijl de voordelen van lagere rentelasten geleidelijk optreden.

Het is in het belang van de consument dat de hypotheekverstrekker middels advies nagaat of de nieuwe hypotheekovereenkomst ook echt in zijn of haar voordeel is. Zowel de hypotheekvoorwaarden, het rentetarief en de persoonlijke situatie van de consument kunnen immers wijzigen in de 5 tot 10-jarige periode, wat ook grote gevolgen kan hebben voor het verwachte voordeel van het oversluiten van de hypotheek voor de consument. Ook de huidige hypotheek en bijbehorende hypotheekvoorwaarden zijn bepalend voor het verwachte voordeel en moeten dus betrokken worden bij het advies. In geval van bijvoorbeeld een spaarhypotheek zal moeten worden bezien of een lagere rente niet ten nadele van de consument werkt, omdat dit gevolgen kan hebben voor de rente die de consument ontvangt op het spaardeel. Zeker als de huidige rentevastperiode nog relatief kort loopt of er voor de nabije toekomst verhuisplannen zijn, kan het voor de consument aantrekkelijker zijn om af te zien van oversluiten in hypotheekdelen.

Advies

Het is samenvattend aannemelijk dat de vraag onder consumenten naar oversluiten in hypotheekdelen beperkt is, aangezien het een complex proces is en de bijkomende kosten in veel gevallen niet voldoende zullen opwegen tegen de verwachte besparing op de maandlasten. Indien een klant desondanks via het oversluiten in hypotheekdelen de maandlasten wil verlagen, staat de regelgeving dit niet in de weg. Aangezien de mogelijkheid om boetevrije aflossingsdelen te gebruiken voor oversluiten reeds bestaat, beschouw ik de motie als overbodig en moet ik hem

ontraden. Wel ben ik graag bereid in mijn overleggen met de Autoriteit Financiële Markten en geldverstrekkers nog eens te benadrukken dat er geen wettelijke beperkingen zijn voor deze constructie en dat zij daar dus aan mee kunnen werken wanneer dit in het belang van de klant is.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok